

Защита от посягательств

Владельцы гаражей в спешном порядке оформляют права собственности.

Иркутские регистраторы зафиксировали всплеск активности членов гаражных кооперативов по оформлению прав собственности на боксы и земельные участки под ними. Причём последние становятся главным объектом недвижимости, заставляющим нервничать членов кооперативов. Гаражи занимают десятки гектаров в привлекательных для застройки районах областного центра.

Только по официальным данным в Иркутске зарегистрировано 87 гаражных кооперативов. Однако, по оценкам экспертов, их по крайней мере в два раза больше. Расхождение данных связано с тем, что гаражные кооперативы не зарегистрированы в качестве юридических лиц. Как заметила начальник отдела по работе с клиентами Иркутского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное бюро технической инвентаризации» Оксана Мурга, основная проблема гаражных кооперативов – отсутствие полноценных документов на земельные участки, занятые под гаражные боксы.

Большинство гаражных кооперативов появилось ещё в советское время. Механизм их появления был простым: ведомство выделяло своим работникам землю, а те на ней строились. На сегодняшний день земельный участок – не кооперативная, а муниципальная собственность, гаражные боксы считаются самовольными строениями. Это обстоятельство вполне может являться поводом для передачи участка в аренду или продажи.

«Мы почувствовали посягательства со стороны одной из строительных компаний и приступили к оформлению прав частной собственности на гаражные боксы и земельные участки под ними членами кооператива», – рассказывает председатель гаражного кооператива №15 в Иркутске Николай Шемелин. Дислокация кооператива действительно интересна для застройщиков: он занимает 7,2 гектара в районе Нижней Лисихи. Проблем при этом возникло очень много. Оказалось сложным организовать членов кооператива: одни не могут принести комплект документов на бокс, других пользователей вовсе невозможно найти, отметил он. Помимо этого, к примеру, соседи – владельцы первого и второго этажей двухъярусного гаража – не могут между собой договориться, поэтому КУМИ не даёт право собственности на землю. На сегодняшний день в кооперативе приватизировано порядка 93% гаражных боксов из общего числа – 1753 из 1974. А на оформление прав на землю подготовлено 1200 дел.

Всплеск активности владельцев гаражей наблюдался в 2008 году. Наиболее часто в 2008 году представлялись документы на гаражные боксы, расположенные в Октябрьском районе Иркутска. Там находятся очень крупные гаражные кооперативы, число боксов в которых доходит до двух тысяч. На прошлый год пришлась треть от поступивших за все предыдущие годы обращений о регистрации прав на гаражные боксы в гаражных и гаражно-строительных кооперативах. За 5 месяцев 2009 года их количество превысило 1400 заявлений, что составляет примерно 12% от общего числа представленных обращений.

Специалисты связывают подобное явление с желанием пользователей «узаконить» свои гаражи и получить свидетельство о государственной регистрации права собственности. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Это даёт определённые гарантии правообладателю и позволяет защитить его интересы в случае посягательств третьих лиц на их имущество. «Члены гаражного кооператива, не оформившие право собственности, являются не владельцами, а лишь пользователями на основании членства в кооперативе, – объясняет Ирина Никитина. – Оформленное право собственности даёт несколько преимуществ».

Зарегистрированный в собственность гараж можно продать за более высокую цену. Многие предпочитают покупать оформленную недвижимость, чтобы в будущем избежать проблем. Если гараж в удовлетворительном состоянии, то его можно продать по рыночной стоимости. Цена гаража колеблется от 150 тысяч до 1 млн. 200 тысяч рублей в зависимости от его месторасположения, размера, благоустроенности. В среднем гаражи площадью 18–20 кв. м стоят 350–400 тысяч рублей. Самую высокую планку устанавливают

для хороших гаражей площадью 35–50 кв. м, с подвалом, двумя и более этажами, комнатами отдыха, полностью благоустроенных, покрашенных, оштукатуренных, расположенных ближе к центру города.

Более того, правообладатели имеют возможность получить компенсацию по рыночной стоимости в случае изъятия земельного участка и сноса гаражных боксов. Если право собственности не оформлено, возмещению подлежит только право бессрочного пользования участком и документально доказанные затраты на покупку и строительство, говорят риэлторы, что означает риск потери сотен тысяч рублей.

Как заметил заместитель директора ООО ПКП «Бизнес-Право» Сергей Бронин, нужно учитывать менталитет российского населения. «Считается, что обязательно надо иметь гараж – вторую квартиру, – говорит он. – И даже компенсация за изъятие земли и гаражного бокса, предоставление места в многоуровневой парковке – не всегда приятная новость. На практике обычно власти или застройщики с владельцами гаражных боксов к согласию не приходят». Впрочем, по сведениям Сергея Бронина, в регионе серьезных прецедентов с застройкой земельных участков, занятых гаражными кооперативами, пока не было. На западе России такая тенденция очень распространена. Поскольку самые дорогие земельные участки в центре города, их выгодно использовать под многоэтажное строительство. Под 15-, 9-этажку земли требуется не так много, и ликвидация одного гаражного кооператива, который занимает семь-восемь гектаров земли, позволит возвести там целый микрорайон.

Однако в мэрии поспешили успокоить кооператоров. Как сообщила начальник отдела земельного контроля КУМИ администрации Иркутска Нина Егорова, освобождение земельных участков, занятых под гаражные кооперативы, не планируется. Другое дело – металлические боксы, которые стоят в большинстве иркутских дворов. Мэрией разработан план по их сносу. Металлические гаражи подлежат сносу в случае их незаконности – не зарегистрированы в собственность, самовольно построены, заброшены, а также при их нецелевом использовании, неуплате арендной платы. Либо если гараж создаёт пожароопасную обстановку, стоит на инженерных коммуникациях, угрожает возникновением аварийной ситуации.

Автор: Валерия Топоркова © "Конкурент" приложение к ВСП НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 3469
14.07.2009, 10:55 358

URL: <https://babr24.com/?ADE=79350> Bytes: 6158 / 6158 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](#)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/@kras24_link_bot)
эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/@nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/@tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/@babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)